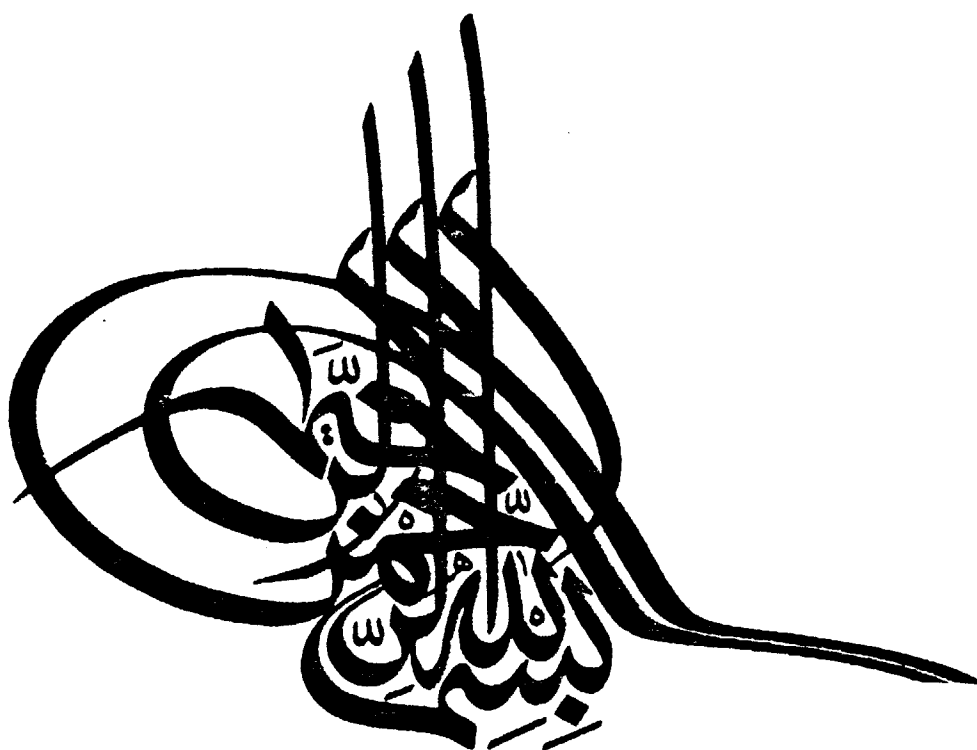




۳۹۱۳۴

۱۳۸۰ / ۱۰ / ۳۰



دانشگاه تهران

دانشکده حقوق و علوم سیاسی

مرکز اطلاع‌رسانی علمی ایران
کتابخانه ملی ایران

سلب مالکیت در حقوق عمومی ایران

نگارنده:

مسعود لعلی سراب

استاد راهنما:

دکتر عبدالحمید ابوالحمد 015894

استاد مشاور:

دکتر سید فضل‌ا... موسوی

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد

در رشته حقوق عمومی

دی ۱۳۸۰

۳۹۱۳۴



فرم ارزشیابی پایان نامه کارشناسی ارشد

دانشکده: حقوق و علوم سیاسی گروه: حقوق عمومی

در چارچوب ارزیابی مرحله تحقیقاتی مقطع کارشناسی ارشد دانشجویان دانشگاه تهران

آقای: مسعود لعلی سراب به شماره دانشجویی: ۲۱۰۳۷۸۰۱۰ رشته: حقوق عمومی

گرایش: حقوق عمومی پایان نامه خود به ارزش: ۴ واحد را که در نیمسال اول سال تحصیلی ۸۰-۷۹-۱

اخذ و ثبت نام نموده بود، تحت عنوان: "سلب مالکیت در حقوق عمومی ایران"

داور

عبدالحجیر

سید فضل اله

محمد جواد

به سرپرستی (استاد راهنما): دکتر ابوالحمید استاد مشاور: دکتر موسوی استاد مکمل داور دوم (حسب مورد) دکتر رضایی زاده

در تاریخ: ۸۰/۱۰/۳ در حضور هیأت داوران به شرح ذیل با (موفقیت / عدم موفقیت / اصلاحاتی) دفاع نمود.

اسامی هیأت داوران	مرتبه علمی	محل اشتغال	امضاء
۱- استاد راهنما: دکتر عبدالحمید ابوالحمید	استاد	دانشکده حقوق و علوم سیاسی	
۲- استاد مشاور: دکتر سید فضل اله موسوی	استادیار	" " "	
۳- استاد داور: دکتر محمدجواد رضایی زاده	استادیار	" " "	
۴- استاد داور:			
۵- استاد داور یا استاد مشاور دوم			

به عدد	به حروف
۱۸	هجده

نمره نهایی هیأت داوران:

ملاحظات:

تذکر: نیازی به درج نمره جداگانه هریک از داوران نبوده و فقط نمره مورد توافق هیأت داوران (متوسط) اعلام می شود.

سرپرست تحصیلات تکمیلی دانشکده

با سلام، نظر به اعلام نمره نهایی فوق الذکر از جانب هیأت داوران خواهشمند است نسبت به انجام امور فراغت از تحصیل دانشجوی یاد شده برابر ضوابط و مقررات اقدام مقتضی مبذول فرمائید.

نام و نام خانوادگی مدیر گروه: دکتر سیدباقر میرعباسی امضاء و تاریخ:

۸۱/۱۰/۵

توجه مهم: کلیه نوشته ها به استثناء نمره هیأت داوران و مطالب بند ملاحظات قبل از دفاع باید با ماشین تلیپ گردد.

تذکر: این فرم به دفتر تحصیلات تکمیلی دانشکده ارسال و تصویر آن در گروه مربوط نگهداری می شود.

تقدیم به:

روان پاک برادر شهیدم احمد لعلی سراب که در آغاز جوانی،
خون خویش را به پای نهال نوپای انقلاب اسلامی ریخت و در
راه پاسداری از اسلام، آزادی، کرامت انسانی و شرافت ملی و
میهنی در هفدهمین بهار عمر و طلّیعه دهمین بهار انقلاب
اسلامی به شهادت رسید.

تقدیر و تشکر:

شایسته است مراتب تشکر و امتنان قلبی خود را از استاد محترم راهنما، حضرت استاد جناب آقای دکتر عبدالحمید ابوالحمد، به خاطر زحمات و ارشادات و راهنمایی‌هایشان اعلام نمایم. همچنین از اساتید بزرگوار مشاور و داور جناب آقای دکتر موسوی و دکتر رضائی زاده نیز به خاطر تقبل مطالعه پایان‌نامه ینده و ارشادات و راهنمایی‌هایشان تقدیر و تشکر نمایم.

و نیز جا دارد از جناب آقای اقبال احمدی، مدیر کل محترم دفتر حقوقی وزارت بازرگانی به خاطر مساعدتهائی که در طول تحصیل دوره کارشناسی ارشد و در تهیه این پایان‌نامه راهنمایی کرده‌اند سپاس‌گزاری نمایم.

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
چکیده.....	۱
پیش‌گفتار.....	۳
بهره‌ی نخست: کلیات.....	۶
دفتر یکم: تعاریف و اوصاف مالکیت.....	۷
بخش یکم: تعریف و مفهوم مالکیت.....	۷
بخش دوم: اوصاف مالکیت.....	۹
الف - مطلق بودن مالکیت.....	۹
ب - انحصاری بودن حق مالکیت.....	۱۰
ج - دائمی بودن حق مالکیت.....	۱۱
بخش سوم: تاریخچه سلب مالکیت در ایران.....	۱۳
بخش چهارم: مفهوم سلب مالکیت در ایران.....	۱۵
دفتر دوم: محدودیتهای حقوق مالکانه.....	۱۹
الف - محدودیت به موجب احکام اولیه.....	۲۵
ب - محدودیت به موجب احکام ثانویه.....	۲۵
بخش یکم: ریشه و مبنای احکام ثانویه.....	۲۶
الف: دایره شمول احکام ثانویه.....	۲۶
ب: مقدار ضرورت در احکام ثانویه.....	۲۷
ب: مرجع تشخیص ضرورت و تجویز اعمال احکام ثانویه.....	۲۸

بهره‌ی دوم: اقسام سلب مالکیت.....	۲۹
دفتر اول: سلب مالکیت به منظور عمران، شهرسازی و تأمین مسکن.....	۳۰
بخش یکم - احکام اراضی موات در قوانین.....	۳۳
بخش دوم: زمین بایر در قانون اراضی شهری و قانون زمین شهری.....	۳۴
بخش سوم: تحدید مالکیت اراضی به موجب آراء مجمع تشخیص مصلحت نظام.....	۴۱
بخش چهارم: مقایسه دو مصوبه سال ۱۳۶۷ و سال ۱۳۷۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام.....	۴۳
بخش پنجم: سلب مالکیت جهت کارهای عمرانی، شهرسازی و تأمین مسکن.....	۴۶
الف - سلب مالکیت جهت کارهای عمرانی و شهرسازی.....	۴۹
ب - سلب مالکیت به منظور تأمین مسکن.....	۵۴
دفتر دوم: مفهوم ملی کردن.....	۵۷
بخش اول: شرط‌های لازم برای ملی کردن.....	۵۹
الف - وجود صلاحیت قانونی دولت ملی‌کننده.....	۵۹
ب - وجود هدف عمومی برای ملی کردن.....	۶۰
پ - عدم تبعیض در ملی کردن.....	۶۱
بخش دوم: بررسی مقررات مربوط به ملی کردن.....	۶۴
۱- ملی کردن در پیش از استقرار جمهوری اسلامی ایران.....	۶۴
الف - بررسی قانون ملی کردن جنگلها.....	۶۴
۱- ماهیت عملکرد دولت در ملی کردن.....	۶۷
۲- اهمیت رعایت تشریفات در ملی کردن اموال.....	۷۰

- ب - قانون ملی شدن صنعت نفت ۷۴
- ۲- ملی کردن در بعد از استقرار جمهوری اسلامی ایران ۷۶
- الف - قانون ملی شدن بانکها ۷۶
- ب - قانون ملی شدن شرکتهای بیمه و مؤسسات اعتباری ۷۷
- پ - قانون ملی کردن فعالیتهای مرتبط با صنایع ۷۹
- دفتر سوم : تعریف و ماهیت حقوقی مصادره در حقوق ایران ۸۰
- بخش یکم: چگونگی مصادره اموال در حقوق اسلامی ۸۴
- بخش دوم : شرایط مصادره ۸۸
- الف - برخورد مساوی ۸۹
- ب - یکسان و ساده بودن قوانین و مقررات حاکم بر مصادره اموال ۹۰
- بخش سوم: جهات مصادره اموال ۹۱
- الف - مصادره اموال به عنوان یکی از منابع تأمین مالی دولت ۹۱
- ب - مصادره اموال به عنوان مجازات و سلب مالکیت خصوصی ۹۲
- بخش چهارم: قوانین و مقررات مربوط به مصادره در پیش از استقرار جمهوری اسلامی ایران ۹۳
- الف - قانون مربوط به خارج شدن اموال احمد قوام از ملکیت او ۹۴
- ب - قانون اجازه ضبط اموال متجاسرین آذربایجان و کردستان ۹۵
- پ - قانون جلب و حمایت سرمایه های خارجی ۹۶
- بخش پنجم: قانون مربوط به مصادره در بعد از استقرار جمهوری اسلامی ایران ۹۷
- قانون مصادره اموال عمال و وابستگان سلسله پهلوی ۹۷

دسترسی به این مدرک بر پایه آیین‌نامه ثبت و اشاعه پیشنهادها، پایان‌نامه‌ها، و رساله‌های تحصیلات تکمیلی و صیانت از حقوق پدیدآوران در آنها (وزارت علوم، تحقیقات، فناوری به شماره ۱۹۵۹۲۹/۱۳۹۵/۹/۶) و از پایگاه اطلاعات علمی ایران (گنج) در پژوهشگاه علوم و فناوری اطلاعات ایران (ایرانداک) فراهم شده و استفاده از آن با رعایت کامل حقوق پدیدآوران و تنها برای هدف‌های علمی، آموزشی، و پژوهشی و بر پایه قانون حمایت از مؤلفان، مصنفان، و هنرمندان (۱۳۴۸) و الحاقات و اصلاحات بعدی آن و سایر قوانین و مقررات مربوط شدنی است.	۹۹	دفتر چهارم: جبران خسارت در موارد سلب مالکیت.....
	۹۹	بخش یکم: پرداخت خسارت در موارد ملی کردن.....
	۱۰۰	الف - پرداخت خسارت در حقوق داخلی.....
	۱۰۶	ب: پرداخت خسارت در حقوق بین‌الملل.....
		بخش دوم: پرداخت خسارت در موارد سلب مالکیت به منظور کارهای
	۱۰۹	عمرانی، شهرسازی و تامین مسکن.....
	۱۱۰	الف: روش تعیین خسارت.....
	۱۱۲	ب: نحوه تعیین خسارت.....
	۱۱۵	پ: طرق پرداخت خسارت.....
	۱۱۶	بخش سوم: پرداخت خسارت در خصوص مصادره اموال و سرمایه‌های خارجی.....
	۱۲۰	نتیجه‌گیری.....
	۱۲۳	فهرست منابع و مآخذ.....

چکیده:

مالکیت حتی است برای بشر تا او بتواند بدون دغدغه و با آزادگی، زندگی خود را بسر برد و شخصیت خود را بسط دهد. اسلام مالکیت را جزء فطرت و غریزه انسان می داند و با آن با واقع بینی برخورد می کند. اسلام در عین حال که مالکیت خصوصی را محترم می شمارد، به اعتدال می اندیشد و برقراری قسط و عدالت اجتماعی را از راه های مختلف توصیه می کند.

در نظام حقوقی ایران براساس قانون اساسی (اصول ۴۴ و ۴۶ و ۴۷) سه نوع مالکیت وجود دارد در اصل ۴۴ در بند سوم فعالیتهای بخش خصوصی شامل آن قسمت از کشاورزی، دامداری و... می شود که مکمل فعالیتهای اقتصادی دولتی و تعاونی است و در اصل ۴۶ آمده است: «هرکس مالک حاصل کسب و کار مشروع خویش است و هیچ کس نمی تواند به عنوان مالکیت نسبت به کسب و کار خود امکان کسب و کار را از دیگری سلب کند». و در اصل ۴۷ آمده: «مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است. ضوابط آنرا قانون معین می کند». بنابراین مالکیت شخصی مالکیتی است که به موجب آن اشیاء به اشخاص ارتباط پیدا می کند و در پرتو این ارتباط مالکیت به رسمیت شناخته می شود. زمانی که میان نیازهای عمومی و منافع اشخاص تعارض حاصل می شود سلب مالکیت معنا پیدا می کند. مفهوم سلب مالکیت به سبب منافع عمومی این است که دولت، شهرداری ها همچنین موسسات دولتی که هدفشان رفع نیازهای عمومی است بتوانند اموال غیرمنقول نظیر زمین اشخاص را در قبال پرداخت بهای عادلانه به نفع نیازمندیهای عمومی از قبیل توسعه و ایجاد معابر اختصاص دهند.

ملی کردن نیز گونه ای از سلب مالکیت است ولی تفاوت هایی با موارد فوق دارد در این

قسم از سلب مالکیت که دولت جانشین مالک خصوصی می‌گردد بعنوان بارزترین مصداق
سلب مالکیت به موازات نیازهای زمان و تصمیمات دولت ادامه داشته است. بهر حال
سلب مالکیت بایستی محدود به حد و مرزی گردد تا طبق قوانین و مقررات توام با
پرداخت قیمت عادلانه صورت گیرد.

پیش‌گفتار

در تحلیل مالکیت گفته شده است که مالکیت کاملترین حتی است که انسان می‌تواند بر مالی داشته باشد و شاخه‌های حق عینی از شاخه‌های این حق است و مالک می‌تواند با هر شیوه که مایل باشد و با هر انگیزه‌ای که دارد از عین مال خود بهره‌مند گردد، یا آن را بی‌استفاده قرار دهد. اما به لحاظ تکامل و پیشرفت کارکردهای دولت و نیازهای عمومی دچار محدودیتهای عدیده‌ای شده است، بنابراین دیگر نمی‌توان حق مالکیت را به صورت مطلق برای اشخاص پذیرفت.

در گذشته مالکیت خصوصی بر زمین محترم و مقدس به شمار می‌آمد و اصل تسلیط (ماده ۳۰ قانون مدنی) به ندرت مخدوش و محدود می‌شد، ولی امروزه به جهت حفظ مصالح جامعه و حمایت از طبقات ضعیف، مالکیت خصوصی - بویژه مالکیت بر زمین - به انحاء مختلف محدود شده و حتی سلب مالکیت به لحاظ حفظ منافع عمومی، در کشورهای مختلف صورت قانونی به خود گرفته است. این روند در همه کشورهای جهان - از جمله ایران - به چشم می‌خورد و در قوانین مدون نیز انعکاس یافته است.

پس از استقرار نظام جمهوری اسلامی ایران، مساله زمین از ابتدائی‌ترین و مهمترین مسائلی بود که مورد توجه قرار گرفت به نحوی که قوانینی نظیر قانون احیا و واگذاری زمین و قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کینیت عمران آن، در زمانی بسیار حساس در شورای انقلاب اسلامی به تصویب رسید. یعنی در شرایطی که دولت و مملکت دچار انبوه مشکلات سیاسی و اجتماعی ابتدای پیروزی انقلاب اسلامی بودند و هنوز نهادهای حکومتی جمهوری اسلامی و قوای سه‌گانه شکل نگرفته بودند، این تعجیل در تغییر وضعیت حقوقی اراضی و وضع قوانین زمین در چنین اوضاع و احوالی نشانگر شدت ضرورت و اهمیت مسأله است.

با افزایش جمعیت و بالا رفتن نیازهای عمومی ضرورت وجود قواعد و مقررات مربوط

به سلب مالکیت جهت کارهای شهرسازی و عمرانی و تامین مسکن و هم چنین برنامه‌ریزی در این امور بیشتر احساس می‌شود چراکه برنامه‌ریزی در امر مسکن و شهرسازی از پیچیده‌ترین گونه‌های برنامه‌ریزی در جوامع کنونی دنیا و به خصوص در جهان سوم است. در کشور ما با ایجاد تمهیدات قانونی که صورت گرفته، اقداماتی در رفع این معضل اساسی بعمل آمده است.

مساله ملی کردن نیزگونه‌ای از سلب مالکیت می‌باشد. هرچند مداخله دولت‌ها در امور اقتصادی کشورها دارای سابقه طولانی بوده و اختصاص به قرن بیستم ندارد ولی از آنجا که این نوع دخالت دولت‌ها به لحاظ این که منافع عمومی را به بهترین نحو حفظ و تامین می‌کند موجب شده است که مالکیت خصوصی در مقابل مالکیت عمومی و دولتی قرار گیرد.

اولین بار سلب مالکیت افراد در اصل پانزدهم متمم قانون اساسی مشروطیت آمده است در این اصل چنین مقرر شده بود: «هیچ ملکی را از تصرف صاحب ملک نمی‌توان بیرون کرد مگر با مجوز شرعی و آن نیز پس از تعیین و تادیه قیمت عادلانه». ولی با پیشرفت روزافزون جوامع و نیازهای همگانی در زمینه‌های گوناگون و تامین آن نیازها لازم می‌شود که گاهی از اموال غیرمنقول افراد سلب مالکیت شده تا رفع آن نیازها ممکن گردد.

در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران سال ۱۳۵۸ هیچ‌گونه اشاره‌ای به سلب مالکیت نگردیده است. به طور کلی در ایران بر سلب مالکیت قانون واحدی حکومت نمی‌کند و از این حیث بین قوانین سلب مالکیت و مراجع رسیدگی و تشریفات آن در بعضی مواقع هم آهنگی وجود ندارد.

اصولاً انگیزه اصلی از تدوین این پایان‌نامه بررسی اقسام سلب مالکیت در حقوق داخلی و هم چنین قوانین مربوط به سلب مالکیت و ارائه طرق جبران خسارت که بی‌شک گاهی بدون توجه به قوانین مربوط باعث تضییع حقوق اشخاص گردیده، می‌باشد. از این روگردآوری این مجموعه می‌تواند مشکلات زیادی که در زمینه سلب مالکیت وجود دارد

مفید واقع شود.

نگارنده در تدوین پایان‌نامه سعی بر آن داشته که علاوه بر کتب و مقالات و جزوات و تقریرات درسی نویسندگان و حقوقدانان کشور ما از کتب فقهی به ویژه فقهای امامیه استفاده نموده و نظرات مختلف ارائه شده در خصوص سلب مالکیت را در این پایان‌نامه تا حدودی بیان کرده و جمع‌بندی نماید.

مطالب این پایان‌نامه مشتمل بر دو بهره است: در بهره یکم کلیات از جمله تعاریف و اوصاف مالکیت، تاریخچه و مفهوم سلب مالکیت و هم چنین محدودیتهای حقوق مالکانه مطرح گردیده است.

در بهره‌ی دوم اقسام سلب مالکیت از جمله، سلب مالکیت به منظور عمران، شهرسازی و تامین مسکن، ملی کردن، شرط‌های لازم برای ملی کردن، بررسی مقررات مربوط به ملی کردن در پیش و بعد از استقرار جمهوری اسلامی ایران، جهات و شرایط مصادره اموال و هم چنین جبران خسارت در موارد سلب مالکیت مورد بررسی قرار گرفته است. و در نهایت یک نتیجه‌گیری از این مباحث خواهیم داشت.

امید است این خدمت علمی ناچیز مورد قبول دانش پژوهشان این رشته قرار گیرد. از سروران گرامی تقاضا دارد اگر نقص یا اشتباهی در مطالب پایان‌نامه مشاهده کردند با دیده اغماض به آن بنگرند.

والسلام

تهران - آذر ۱۳۸۰

مسعود لعلی سراب

بهره‌ی نخست

کلیات

کتابخانه ملی ایران
جمهوری اسلامی ایران

دفتر یکم: تعاریف و اوصاف مالکیت

بخش یکم: تعریف و مفهوم مالکیت

حقوقدانان به ارائه تعاریفی از مالکیت پرداخته‌اند. قانون مدنی حق مالکیت را تعریف نکرده است ولی اوصاف و آثاری که از آن استنباط می‌شود کمک موثری برای به دست دادن تعریف مالکیت می‌باشد. مرحوم دکتر امامی مالکیت را عبارت از رابطه‌ای می‌داند که بین شخص و چیزهای مادی تصور شده و قانون آنرا معتبر شناخته و به مالک حق می‌دهد، انتفاعات ممکنه را از آن ببرد و کسی نمی‌تواند از آن جلوگیری کند^(۱). پاره‌ای دیگر از حقوقدانان مالکیت را عبارت از حق دائمی می‌دانند که به موجب آن شخص می‌تواند در حدود قوانین تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و به هر طریق که مایل است از تمام منافع آن استفاده کند^(۲).

مرحوم علامه طباطبائی در تفسیر المیزان پیرامون تفسیر آیه ۲۶ سوره آل عمران «قل اللهم مالک المملک» مرقوم می‌دارد: «کلمه ملک به کسر میم معنای معروفی دارد که معهود ذهن ما انسانها است و در اصل آن هیچ شکی نیست و تنها چیزی که نباید از نظر دور بماند این است که ملک دو جور است یکی حقیقی و دیگری اعتباری و مجازی. ملک حقیقی به معنای آن است که مالک مثلاً اگر انسان است بتواند در ملک خود به هر نحوی که ممکن باشد تصرف تکوینی بکند، یعنی در هستی آن ملک تصرف کند.

بنابراین معنا از ملک همواره ملک قائم به مالک خواهد بود و هیچ وقت ممکن نیست که ملک از مالکش جدا و مستقل شود ملک خدای تعالی نسبت به عالم از این قبیل است. قسم دوم ز مالکیت، مالکیت اعتباری و قراردادی است و آن عبارتست از این که اگر

۱- امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، جلد اول، کتابفروشی اسلامیة، تهران، چاپ هفتم، ص ۴۲، ۱۳۶۸.

۲- کاتوزیان، ناصر، دوره مقدماتی حقوق مدنی، جلد اول، موسسه نشر یلدا، چاپ سوم، ص ۱۶۲، ۱۳۷۴.

مالک را انسان فرض کنیم بتواند در چیزی که ملک اوست تصرفاتی بکند که عقلاً آن را قبول دارند و خلاصه آن که در چارچوب رابطه‌ای که عقلاً میان او و ملکش برقرار می‌داند. هر قسم تصرفاتی می‌خواهد بکند تا به مقاصد اجتماعی خود نائل شود و در حقیقت عقلاً وقتی چنین ملکیتی را اعتبار کردند که الگوش را از ملک حقیقی و آثار آن گرفتند و بعد چیزی شبیه به ملکیتی در عالم وجود را در اجتماع برقرار ساختند. تا بدین وسیله از اعیان و کالاهایی که به آن محتاجند استفاده‌های معقول کنند نظیر همان استفاده‌ای که مالک حقیقی از ملک تکوینیش می‌نماید»^(۱).

۱- علامه محمدحسین تفسیر المیزان، ترجمه محمد باقر محمدنای مرسوی، جلد پنجم، ص ۲۵۵ - مکرر شیرازی، ناصر، تفسیر نمونه، جلد دوم و جلد چهارم، دارالکتب اسلامیة، قم، صص ۱۴۸ و ۱۹۵.

بخش دوم: اوصاف مالکیت

مالکیت دارای سه خصیصه و وصف اساسی است:

- ۱- مطلق بودن ۲- انحصاری بودن ۳- دائمی بودن

الف - مطلق بودن مالکیت:

به موجب ماده ۳۰ قانون مدنی: «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع را دارد مگر در مواردیکه قانون استثناء کرده باشد». یعنی این که تصرفات مالک علی الاصول مقید به هیچ قید و شرطی نیست و وی حق همه گونه تصرف را به مایملک خود دارد. این حق در مقابل همه افراد اجتماع قابل استناد است. بدیهی است قانون به جهت عدیده براصل مطلق بودن مالکیت استثنائاتی وارد آورده است. به گونه ای که دیگر شاید سخن گفتن از مطلق بودن مالکیت منطبق با واقعیات حقوقی نباشد. واقعی بینی ایجاب می کند که بگوییم مالکیت حتی است که به مالک اختیار انتفاع را در حدود قوانین می دهد^(۱). با وجود این هنوز هم از اصل «تسلیط» برای بیان اختیار مالک با احترام یاد می شود. ولی این اصل احترام پیشین را ندارد. در اصل (۴۷) قانون اساسی آمده است: مالکیت شخصی که از راه مشروع به دست آمده باشد محترم است و ضوابط آنرا قانون تعیین می کند». و در اصل (۴۴) قانون اساسی پس از بیان سه بخش دولتی و تعاونی و خصوصی در نظام اقتصادی، درباره مالکیت چنین آمده است: «مالکیت در این بخشها تا جایی که با اصول دیگر این فصل مطابق باشد و از محدوده اسلام خارج نشود و موجب رشد و توسعه اقتصادی کشور گردد و مایه زیان جامعه نشود مورد حمایت قانون جمهوری اسلامی است». تدقیق در اصل ۴۴ قانون اساسی بیانگر این حقیقت است که حق مالکیت

۱- دکتر زین. ناصر. حقوق مدنی اموال و مالکیت. موسسه نشر بنیاد. چاپ اول. ص ۱۰۰، ۱۳۷۴ - جمعه بزرگ. احمد. تملک ارضی توسط دولت و شهرداری ها. انتشارات مسلم. همدان. چاپ اول. ص ۵. ۱۳۶۹.

دیگر از حقوق طبیعی مربوطه به شخصیت انسان نیست. وسیله‌ای برای حفظ منافع عمومی و تنها در صورتی مورد حمایت قرار می‌گیرد که شیوه اکتساب و اجرای آن در مسیر هدفهای قانون‌گذار باشد. در این مفهوم تازه آخرین مرز آزادی مالک این است که مایه زیان جامعه نشود. پس در حقوق کنونی به جای گنگو از وصف اطلاق حق مالکیت باید از اصل تسلیط سخن گفت^(۱).

ب - انحصاری بودن حق مالکیت:

این که صرفاً مالک بتواند در مایملک خود تصرفاتی داشته باشد نتیجه طبیعی اطلاق مالکیت و لزوم رعایت احترام به آن از طرف تمام مردم است که همین امر مبین خصوصیت انحصاری بودن حق مالکیت است. مالک حق دارد هر تصرفی که بخواهد در مال خود بکند و مانع از انتفاع دیگران نیز بشود. مالکیت از جمله حق فردی است که قانون از این حق در برابر تجاوز دیگران حمایت می‌کند^(۲).

ماده ۳۱ قانون مدنی در این زمینه می‌گوید: «هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد مگر به موجب قانون» با این وصف انحصاری بودن مالکیت خصوصی نیز به مفهوم گذشته خود باقی نمانده و از جهات گوناگون محدود شده است:

۱- گاهی قانون به نفع عموم حق مالکیت اشخاص را محدود کرده است مثلاً یک موسسه عمومی می‌تواند سیمهای برق و تلفن و لوله‌های گاز را در محیط مناسب قرار دهد. یا دولت و شهرداری‌ها می‌توانند زمین‌های مورد نیاز خود را تملک کنند یا زمین بایر را برای آباد کردن به دیگران بدهند. (در مباحث بعدی به تفصیل در این موارد بحث

۱- مفرحی، حسین و خلیق، عباسعلی، مالکیت و طرح شهری. انتشارات مرسل، چاپ اول، ص ۴۴، ۱۳۷۶.

۲- کاتوزیان، ناصر. همان منبع ص ۱۰۰ - جامعه بزرگ، احمد. همان منبع، ص ۶.

خواهد شد).

۲- در روابط خصوصی نیز گاه حمایت از گروههای نیازمند و اجرای عدالت اجتماعی دولت را وادار به مداخله کرده است. چنانچه مستاجر محل کسب و پیشه می تواند پس از پایان مدت اجاره مالک را به تجدید اجاره ناگزیر سازد و مستاجر محل سکونت می تواند به استناد داشتن عسر و حرج و به حکم دادگاه از تخلیه ملک خودداری ورزد.

۳- قراردادهای خصوصی مالک با دیگران نیز حق انحصاری او را محدود می سازد و منتفع و صاحب حق ارتفاق می تواند از مالی که به نفع دیگری است استفاده کند و مانع از تصرف مزاحم یا ممنوع کننده مالک شود^(۱).

ج - دائمی بودن حق مالکیت.

دائمی بودن حق مالکیت در هیچ یک از موارد قانونی تصریح نشده است و حتی در مورد مالکیت منافع نیز شرط مدت الزامی است. ماده ۴۶۸ قانون مدنی می گوید: «در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود والا اجاره باطل است» ولی باید دانست که گذشته از این مورد حق مالکیت دائمی است و طبیعت آن با موقتی بودن آن منافات دارد. چنانچه در قانون مدنی با مرگ مالک از بین نمی رود و فقط ممکن است به یکی از اسباب قانونی به دیگری واگذار شود. نتیجه ای که از وصف دائمی بودن حق مالکیت گرفته می شود به قرار ذیل است:

۱- حق مالکیت به دلیل کمال خود و احاطه بر چهره های گوناگون، استعمال و اتلاف مال با موضوع خود در آمیخته و در دید عرف ماهیتی یکسان دارد و تا موضوع آن از بین

۱- امامی، سید حسن، حقوق مدنی، جلد اول، انتشارات اسلامی، تهران، چاپ هفتم، ۱۳۶۸.